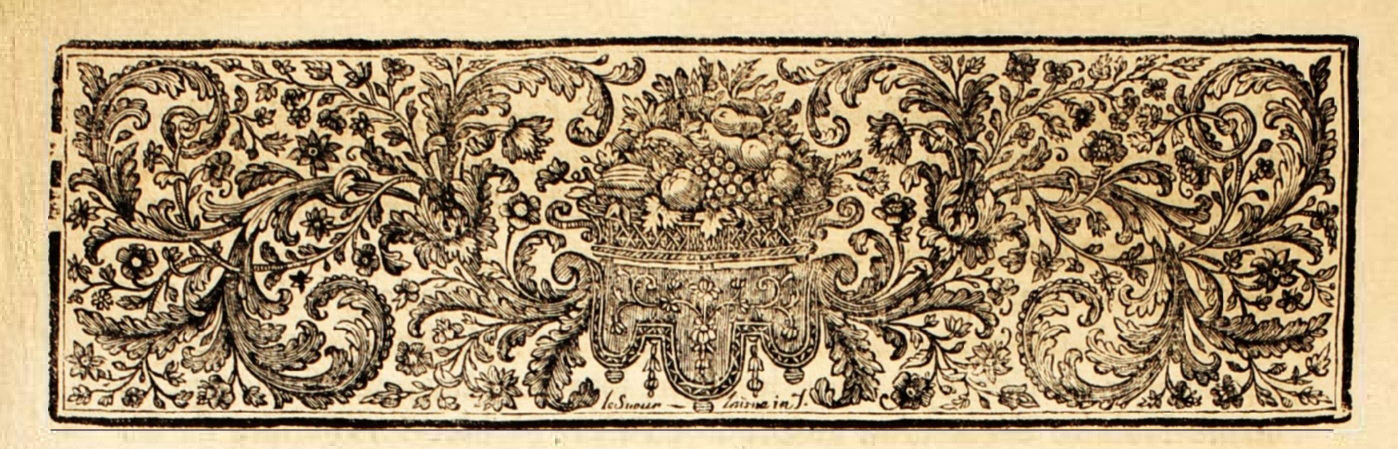


MEMOIRE

POUR les ABBE', PRIEUR, CHANOINES RE'GULIERS & CHAPITRE de l'Abbaye Royale de SAINTE GENEVIEVE au Mont de Paris, Demandeurs.

CONTRE les Sieurs GOUVERNEURS & ADMINISTRATEURS de l'HÔTEL-DIEU de Paris, Défendeurs.

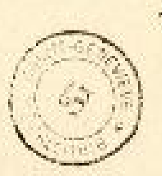
EST-IL dû des Droits au Seigneur Censier, lorsqu'un *Etranger* acquiert par la voie de la licitation partie d'une *Maison* possédée par indivis? Les Administrateurs de l'*Hôtel-Dieu* ne se sont déterminés qu'avec peine, à présenter à la Justice une question aussi problématique; on les a vu dans la derniere Audience annoncer d'eux-mêmes l'affirmative, & reconnoître de plein gré la légitimité de la demande de l'Abbaye de sainte Geneviéve, il faut croire qu'ils ne reviennent qu'à regret contre un pareil aveu, & qu'ils ne refusent aujourd'hui qu'avec peine les Lods & Ventes qu'ils avoient eux-mêmes *cru* qu'on pouvoit exiger pour une acquisition de cette nature: mais la défense des droits de l'Hôtel-Dieu leur a persuadé qu'ils pourroient pousser le zéle jusqu'à tomber en contradiction avec eux-mêmes dans une même Audience.

FAIT.

Les Administrateurs *ont au mois de Septembre 1739. acquis une Maison* sise dans la Mouvance de l'Abbaye de Sainte Geneviéve; elle étoit depuis un grand nombre d'années possédée par indivis par deux Copropriétaires, dont l'un l'étoit pour cinq dixiémes *& demi*, & l'autre pour les quatre autres dixiémes & demi: chaque portion indivise avoit changé plusieurs fois de main par succession, & même par vente, de maniere qu'aucun des deux Copropriétaires ne l'étoit à titre universel, & ne pouvoit remonter au Propriétaire de la maison entiere, sans trouver au nombre de ses auteurs, quelque Acquereur à prix d'argent.

La Dame Girardet en 1732. possédoit les cinq dixiémes & demi, ils avoient été adjugés à Jean Girardet son pere par Decret du 28 Juin 1675. Au mois de May 1732, elle provoqua à l'amiable pardevant Notaire la licitation de cette Maison contre le Chevalier Lenoir, qui possedoit par indivis les quatre autres dixiémes & demi. Le 10 May le Chevalier Le-

A



noir *lui vendit & lui délaissa à titre de licitation à l'amiable, comme plus offrante & derniere encherisseure, les quatre portions & demie qu'il avoit dans cette Maison, à la charge de payer les Cens, Rente & Droits seigneuriaux, & outre moyennant* 11250 *liv. francs deniers.*

Il y avoit lieu de croire à l'inspection d'un tel Acte, que la Dame Girardet s'étoit proposée de faire cesser l'indivis; mais son but n'étoit que de changer de Copropriétaire: le même jour 10 May, elle fit devant le même Notaire déclaration au profit du sieur Noblet son gendre de ses quatre portions & demie, ainsi qu'elles appartenoient au sieur Lenoir, à la charge qu'il se chargeroit des clauses & conditions de son Adjudication: le sieur Noblet se trouvoit par ce moyen à l'instant subrogé aux droits du Chevalier Lenoir, moyennant les 11250 livres.

Les Abbé, Prieur & Chanoines Réguliers de l'Abbaye de Sainte Geneviéve n'eurent aucune connoissance de cette déclaration, ils ne furent instruits que de l'Acte de licitation; la Dame Girardet, dans la crainte qu'ils n'exigeassent doubles droits pour la licitation & pour la déclaration, ou peut être même dans l'idée que tout Copropriétaire pouvoit acquerir sans payer les Lods & Ventes, leur tût le second Acte, & ne leur communiqua que celui passé entre elle & le Chevalier Lenoir; elle tâcha par cette fraude d'affranchir son Gendre des droits ausquels son acquisition donnoit ouverture.

La Dame Girardet ne devoit, comme on l'a observé, son droit de copropriété qu'à une adjudication particuliere faite à Jean Girardet son pere; ainsi, si elle eût acquis pour elle même, elle eût constamment dû les droits pour sa nouvelle acquisition; elle n'étoit point en effet dans le cas de l'exception de l'article 80. de la Coutume de Paris: c'est pourquoi les Abbé, Prieur & Chanoines Réguliers de l'Abbaye de Sainte Geneviéve, toujours persuadés que c'étoit pour elle qu'elle avoit acquis, la firent assigner en leur Justice, & obtinrent contre elle une Sentence qui la condamna à payer les Lods & Ventes, & à l'amende.

Le sieur Noblet jouissoit ainsi de son acquisition à l'ombre de la Dame Girardet, sans payer les Lods & Ventes, & même sans servir le Cens dont ses quatre dixiémes & demi de la Maison étoient chargés.

Les Abbé, Prieur, & Chanoines Réguliers de l'Abbaye de Sainte Geneviéve étoient sur le point de passer à la Saisie réelle, pour parvenir au payement de leurs Lods & Ventes, lorsque les Administrateurs de l'Hôtel-Dieu leur apporterent au mois de Septembre 1739. les deux Contrats d'acquisition à ensaisiner.

Ce fut pour lors qu'ils s'apperçurent que la Dame Girardet n'avoit jamais été que le prête-nom de son gendre, & qu'elle lui avoit le même jour fait déclaration des quatre dixiémes & demi qu'elle paroissoit avoir acquis par l'Acte de licitation passé entre le sieur Lenoir & elle.

Etoit-il dû double droit pour ces deux Actes? ou devoit-on regarder le sieur Noblet comme le véritable Adjudicataire? Sa belle-mere avoit à la vérité acquis; mais le même jour, & peut-être même à l'instant, elle avoit déclaré que ce n'étoit que pour son gendre qu'elle s'étoit rendue Adjudicataire: la question parût mériter quelques éclaircissemens; c'est pourquoi les Contrats présentés par les Administrateurs de l'Hôtel-

Dieu ne furent ensaisinés que sous la réserve indéfinie *des arrérages du Cens, des anciens Lods & Ventes, & autres droits dûs à l'Abbaye de sainte Geneviéve.* Les Administrateurs avoient d'ailleurs passé un Acte particulier avec le sieur Noblet, par lequel ils s'étoient engagés de payer les droits, si aucuns étoient dûs pour l'Adjudication de 1732.

Cette clause ne fut point inserée dans le Contrat, il devoit être communiqué à l'Abbaye de Sainte Geneviéve, & devoit y être ensaisiné ; ç'eût été instruire les Chanoines Réguliers de cette Abbaye de leur droit, réveiller la demande des Lods & Ventes qu'ils paroissoient avoir oubliés par l'éloignement qu'ils avoient de faire saisir réellement la Maison de la Dame Girardet pour les 937 livres 10 sols dûs pour Lods & Ventes ; ç'eût été enfin leur faire connoître que cet acquittement des anciens Droits seigneuriaux dûs à l'Abbaye de Sainte Geneviéve faisoit partie du prix principal de l'acquisition, & leur donner lieu d'en demander les Lods & Ventes : aussi cet Acte fut-il tenu secret, il n'a paru que dans la derniere Audience, & ce n'est que parce que le sieur Noblet l'a opposé aux Administrateurs, que l'Abbaye de Sainte Geneviéve en a eu connoissance.

Les Administrateurs de l'Hôtel-Dieu, après avoir exhibé leur Contrat de vente, ont au mois de Janvier dernier poursuivi en la Cour un Decret volontaire de la totalité de la Maison. Le 18 Juin les Abbé, Prieur, & Chanoines Reguliers de Sainte Geneviéve y ont formé opposition pour le payement de leurs Droits. Depuis, sommés d'expliquer les causes de leur opposition, ils ont par une Requête du 28 Novembre dernier demandé, 1°. la somme de 11 sols 8 deniers pour sept années d'arrérages du Cens, échus au jour de la S. Remi lors dernier. 2°. Celle de 937 liv. 10 sols pour les Lods & Ventes des 11250 liv. prix de l'acquisition faite par le sieur Noblet des quatre dixiémes & demi sur le sieur Lenoir. 3°. Celle de 3 liv. 15 sols pour l'amende. 4°. Enfin, les intérêts de toutes ces sommes, à compter du jour de leur opposition.

Ils se sont, comme on le voit, bornés à ne demander qu'un seul droit tant pour l'adjudication faite à la Dame Girardet, que pour la déclaration qu'elle en a faite au sieur Noblet son gendre : c'est cette opposition qui a donné lieu à la contestation entre toutes les Parties. Le sieur Noblet a opposé, comme on l'a vu dans la derniere Audience, aux Administrateurs de l'Hôtel-Dieu, l'Acte secret par lequel ils s'étoient engagés de payer les Droits qui pourroient être dûs pour l'Adjudication de 1732 ; & c'est sur ces différentes demandes, & sur le sort de cet Acte particulier que la Cour a à prononcer aujourd'hui.

MOYENS.

Les Abbé, Prieur, & Chanoines Réguliers de l'Abbaye de Sainte Geneviéve ne prennent aucune part à la question de sçavoir, qui doit acquitter ces différentes sommes du sieur Noblet, ou de l'Hôtel-Dieu? il leur est absolument indifférent qu'elles soient payées par l'Hôtel-Dieu, ou qu'elles le soient sur ce qui revient au sieur Noblet du prix des quatre dixiémes & demi qu'il lui a vendu : mais les Lods & Ventes

ſont-ils dûs à l'Abbaye de Sainte Geneviéve ? la qualité de l'Adjudicataire ne permet aucun doute ſur ce point.

PREMIER MOYEN.

Selon l'article 78. de la Coutume de Paris, les Lods & Ventes ſont dûs au Seigneur Cenſier pour tout Contrat de vente, ou équipollent à vente : *Si aucun, dit cet article, achete à prix d'argent, ou prend à rente rachetable Héritage étant en la Cenſive d'un Seigneur Cenſier ou Foncier, tel Acheteur dudit Héritage, ou Preneur à rente, eſt tenu payer au Seigneur Cenſier ou Foncier les ventes dudit achat, ou ſort principal de la rente.*

Une ſeule exception a cette Maxime écrite dans l'article 80. de la même Coutume : *Si l'Héritage ne ſe peut partir entre Cohéritiers, & ſe licite par Juſtice ſans fraude, ne ſont dues aucunes ventes pour l'Adjudication faite à un d'eux : mais ſi l'Héritage eſt adjugé à un Etranger, l'Acquereur doit ventes.*

Ainſi, c'eſt la qualité de l'Adjudicataire qui détermine les Lods & Ventes.

Dans l'eſpece, quel a été l'Adjudicataire ? C'eſt, à la vérité, à la Dame Girardet qu'a été faite l'Adjudication ; mais à l'inſtant même, par un ſecond Acte reçu par le même Notaire, elle déclara qu'elle n'étoit que *le prête-nom* du ſieur Noblet ; que ce n'étoit que pour lui qu'elle entendoit faire cette acquiſition, elle lui en paſſa ſur le champ déclaration aux mêmes charges, clauſes & conditions ; le ſieur Noblet de ſon côté reconnut la déclaration, & ſatisfit à toutes les conditions de l'Adjudication.

L'Adjudication & la déclaration ne ſont par conſéquent qu'un ſeul & même Acte ; ces deux Contrats n'opérent qu'une ſeule mutation ; & le ſieur Noblet doit être cenſé avoir acquis immédiatement du ſieur Lenoir, évincé par la licitation : ces deux Actes ſont un détour imaginé par la Dame Girardet, pour, à l'inſçu même du ſieur Lenoir, introduire à la licitation un Etranger ; la Dame Girardet s'eſt ſervie de ſa copropriété, non pas pour acquerir & conſolider la portion de ſon Copropriétaire, mais pour changer d'Aſſocié & en ſubroger un nouveau aux droits de l'ancien. C'eſt dans cette vue qu'elle a provoqué la licitation, que s'étant aſſurée d'un Acquereur, elle a encheri la Maiſon entiere, a porté la part de ſon Copropriétaire à 11250 liv. & que s'étant rendue adjudicataire, elle s'eſt contentée de conſerver les cinq dixiémes & demi qu'elle avoit auparavant, & a paſſé ſur le champ, au profit du ſieur Noblet, déclaration des quatre dixiémes & demi dont elle venoit d'évincer ſon Copropriétaire.

Le ſieur Noblet juſqu'à ce jour n'avoit eu aucun droit dans la Maiſon, dont il a par cette voie acquis les quatre dixiémes & demi ; c'eſt par l'adjudication faite à la Dame Girardet, & par la déclaration qu'elle en a au même inſtant fait à ſon profit, qu'il eſt entré en copropriété ; c'eſt ce qu'il a reconnu, entr'autres Actes, dans celui du 11 Septembre 1739, par lequel il a vendu à l'Hôtel-Dieu les quatre dixiémes & demi qu'il avoit dans cette Maiſon : *Leſdits quatre dixiémes & demi*, eſt-il dit dans cet Acte, *lui appartenant, au moyen de l'abandonnement & déclaration fait à ſon profit le* 10 *Mai* 1732. *par*, &c.

Le ſieur Noblet étoit donc Etranger lorſqu'il s'eſt rendu Adjudicataire ; il

il n'avoit point la qualité à laquelle la Coutume attache l'exemtion des Lods & Ventes. Jusqu'à ce jour le sieur Lenoir & la Dame Girardet étoient les seuls qui eussent droit à la Maison, l'un pour cinq dixiémes & demi, & l'autre pour les quatre dixiémes & demi restans; ils étoient les seuls qui eussent intérêt de faire cesser l'Indivis, les seuls qui, en leur supposant d'ailleurs la qualité réquise par la Coutume, eussent droit de faire usage de l'exemtion qu'elle accorde à celui des Cohéritiers qui se rend Adjudicataire par la licitation.

La Dame Girardet prétendra-t-elle communiquer cette exemtion à celui, au profit de qui elle a fait sa déclaration ?

On verra dans un instant qu'elle n'auroit pu se rendre Adjudicataire pour elle-même, sans payer les droits : mais en la supposant même Cohéritiere, & en supposant l'Adjudication qui lui eût été faite, exemte des Lods & Ventes, elle n'auroit pu transmettre le même avantage à celui auquel elle avoit prêté son nom, & au profit duquel elle a fait le même jour sa déclaration, autrement des Etrangers pourroient acquerir par cette fraude, sans payer des droits au Seigneur Censier. Lalande, sur l'article 16. de la Coutume d'Orléans, dont la disposition est précisément la même que celle de l'article 80. de la Coutume de Paris, examine la question, & la décide en ces termes : *Lorsque l'Héritier sous main prête son nom à un Tiers, en faveur de qui par après il fait sa déclaration, suivant le traité particulier fait entre eux, les droits sont dûs ; c'est comme si d'abord cet Etranger avoit acheté l'Héritage.*

Le sieur Noblet n'eût pû acquerir immédiatement du sieur Lenoir, ou se rendre Adjudicataire, sans devoir les droits. Le détour d'une Adjudication déguisée ne peut changer la nature de la mutation, & faire perdre au Seigneur les droits qui lui sont dûs pour une Adjudication faite à un Etranger.

Mais quand la Dame Girardet se seroit rendue adjudicataire pour elle-même, dans la vue de consolider les quatre dixiémes & demi qui appartenoient au sieur Lenoir avant la licitation, la Demande de l'Abbaye de Sainte Geneviéve n'en seroit pas moins fondée. DEUXIEME MOYEN.

En effet, quoique la Jurisprudence ne borne pas aux seuls Héritiers l'exemtion accordée par l'article 80, du moins faut-il, pour que des Copropriétaires en jouissent, que les mêmes raisons militent en leur faveur.

Deux différentes considérations ont donné lieu à la disposition de cet article. La premiere, de faciliter à des Cohéritiers, qui se trouvent en communauté, par l'opération seule de la Loi, la voie d'en sortir, & de prévenir ou faire cesser les contestations sans nombre que la possession commune occasionne.

La seconde, parce que des Cohéritiers ont tous un droit solidaire sur l'effet commun, il n'est aucune portion de la chose commune sur laquelle chacun d'eux n'ait quelque propriété; lorsqu'un d'entr'eux devient par la voie de la licitation seul propriétaire de l'héritage, c'est plûtôt de la totalité avoir fait cesser le droit de ses Cohéritiers qu'avoir acquis.

Ainsi, ce n'est pas un accroissement, mais un non décroissement; la licitation sert de partage, & en même tems la seule voie de partager un effet indivisible; elle est de même que le partage déclarative du droit

originaire de l'Héritier qui ſe rend Adjudicataire ; elle le fait ſuppoſer ſeul appellé à la ſucceſſion de l'héritage, dont il écarte ſes Cohéritiers par la licitation ; & comme il n'eſt point dû de droits au Seigneur pour un partage entre Cohéritiers, il n'en eſt pas dû pour la licitation, lorſque l'un d'entr'eux ſe rend Adjudicataire.

Il en eſt de même des Copropriétaires, lorſqu'ils réuniſſent en leur faveur ces deux motifs ; on leur communique l'exemtion accordée par l'article 80. de la Coutume aux ſeuls Cohéritiers.

Ainſi, un Copropriétaire à titre univerſel, ſoit gratuit, ſoit onéreux, ſe rend-t-il adjudicataire de l'effet commun, il eſt exemt de payer les droits. Engagé dans une communauté le plus ſouvent forcée, & preſque toujours onéreuſe, il eſt néceſſaire de lui faciliter la voie de la faire ceſſer.

La licitation eſt d'ailleurs un véritable partage, elle a un effet rétroactif au droit de celui qui ſe rend Adjudicataire, elle s'identifie, pour ainſi dire, avec ſon droit originaire ; ſi ce droit avoit été acquis à titre gratuit, pour lequel il n'avoit par conſéquent été dû aucuns droits au Seigneur, les mêmes raiſons ſubſiſtent à l'égard de l'Adjudication, & elle doit jouir de la même exemtion.

Ainſi, des Colégataires & Codonataires à titre univerſel, peuvent provoquer la licitation, ſe rendre Adjudicataire & jouir de l'exemtion des Lods & Ventes ; celui d'entr'eux à qui, par l'événement de la licitation, échet la totalité de l'héritage, eſt cenſé en avoir toujours été ſeul propriétaire ; ſon titre de propriété eſt moins la licitation que la donation originaire, qui, étant exemte de droit, fait jouir de la même prérogative ce ſecond Acte qui y eſt rétroactif.

Si le titre de l'Adjudicataire eſt un contrat onéreux, l'exemtion eſt encore fondée ſur les mêmes motifs, pourvu qu'il ſoit le titre commun de copropriété : outre qu'il eſt le plus ſouvent dans une copropriété involontaire, le titre de copropriété eſt commun ; tous les Copropriétaires ont acquis enſemble & ont tous un droit univerſel & ſolidaire dans la choſe commune ; ils ont été reconnus par le Seigneur pour cette univerſalité, ſont hommes de Seigneur chacun pour la totalité, ont été tous obligés ſolidairement envers lui au payement de la totalité des Lods & Ventes, le ſont encore chacun en particulier à la continuation de l'univerſalité des charges impoſées ſur l'héritage commun : tous les Aſſociés ne ſont en quelque façon qu'une ſeule & même Perſonne à l'égard du Seigneur ; c'eſt pourquoi ſi l'un d'entr'eux écarte par la voie de la licitation ſes Aſſociés, il réaliſe ſur ſa tête la vente faite à la Société, il eſt par l'effet rétroactif de la licitation cenſé avoir toujours été le ſeul Propriétaire, & ne doit par cette raiſon aucuns nouveaux droits au Seigneur pour ſon adjudication, d'autant plus qu'une acquiſition commune emportoit la néceſſité du partage, ou plûtôt de la licitation.

Par Arrêts des 11 Janvier 1607. & 19 Août 1643, le ſurvivant des conjoints communs en biens, & les enfans & héritiers du prédécédé ont été exemts du payement des Lods & Ventes, lorſqu'ils ſe ſont rendus Adjudicataire de conquêts de communauté.

Il a par la même raiſon été pluſieurs fois jugé que tous autres Coacquereurs devoient jouir du même avantage : on en pourroit citer pluſieurs

exemples, entr'autres d'eux récens; l'un du 29 Mars 1730, & l'autre du 24 Mars 1733.

Ce dernier eſt l'Arrêt rendu au rapport de M. de Vienne, au profit des Héritiers de Me Ducornet: loin de rien changer aux principes que l'on vient d'établir, il les a au contraire adoptés. Il n'eſt pas inutile de rendre compte de l'eſpéce & des motifs ſur leſquels il a été rendu; non pas qu'il y ait une application bien directe à la conteſtation préſente, mais parce qu'étant intervenu ſur un appointement, pluſieurs perſonnes, ſans en ſçavoir exactement les faits & par conſéquent la déciſion, s'imaginent qu'il a affranchi indiſtinctement du payement des droits tous les Copropriétaires qui ſe rendoient Adjudicataires par licitation de l'héritage poſſedé par indivis.

Dans l'eſpéce de cet Arrêt les Copropriétaires l'étoient devenus par une acquiſition faite en commun, & étoient Copropriétaires à titre univerſel. Le ſieur de Turmenie & Me Ducornet avoient acquis en commun deux Maiſons ſiſes rue des Boucheries; l'une d'un côté de la rue & l'autre de l'autre. Après pluſieurs années de copropriété, le ſieur de Turmenie mourut; ſes Héritiers provoquerent la licitation en Juſtice, mais elle ne fut point ſuivie, & pluſieurs années s'écoulerent depuis, pendant leſquelles Me Ducornet continua à jouir avec eux par indivis. Me Ducornet mourut auſſi: les Héritiers du ſieur de Turmenie renouvellerent leur demande en licitation; les Héritiers de Me Ducornet y acquieſcerent, & la licitation ainſi conſentie de la part de toutes les Parties, elles paſſerent un Acte portant, que les *Parties voulant éviter les frais, elles ont procédé aux encheres à l'amiable; que les ſieur & veuve Ducornet ſont demeurés comme plus hauts encheriſſeurs, adjudicataires pour* 112000 *livres, faiſant* 56000 *livres pour chaque moitié.* ARREST de Ducornet.

Le Receveur de Mr l'Archevêque inſtruit de la licitation, fit aſſigner l'Adjudicataire pour être condamné à lui payer les Lods & Ventes; Sentence par défaut devant le Juge de la Temporalité qui les adjuge; Appel en la Cour, l'affaire y fut appointée, & y fut inſtruite & diſcutée avec l'attention la plus ſcrupuleuſe: les deux Parties convenoient que des Copriétaires à titre univerſel ne devoient point de droits au Seigneur Cenſier pour l'adjudication faite à l'un d'eux, lorſqu'il y auroit néceſſité de recourir à la licitation; mais le Receveur de Mr l'Archevêque, d'accord des principes généraux, prétendoit, qu'attendu la ſituation & la nature de l'objet poſſedé par indivis, les Parties ſe rencontroient dans l'exception; que l'objet de la copropriété n'étoit point indiviſible, puiſqu'il conſiſtoit en deux Maiſons diſtinctes & ſéparées l'une de l'autre; ſur ce fondement il ſoutenoit que l'article 80. de la Coutume n'exemtoit du payement des droits le Cohéritier adjudicataire, que lorſque l'Héritage *ne ſe pouvoit partir*, & que l'adjudication étoit provoquée *ſans fraude;* que pour le partage des choſes diviſées de leur nature, recourir à la licitation, étoient la fraude la plus manifeſte & la mieux caractériſée; que s'il y avoit quelqu'inégalité dans la valeur des deux Maiſons, il ſuffiſoit de charger celui à qui elle ſeroit échue d'une ſoulte; qu'une licitation, par le moyen de laquelle on les faiſoit paſſer l'une & l'autre à la même perſonne, étoit une vente déguiſée, par laquelle on ne pouvoit ſe diſpenſer de payer les droits.

Les Héritiers du ſieur de Turmenie, ſans diſcuter la lettre de l'article de la Coutume, ſe bornoient à dire que la licitation étoit un partage; que c'étoit un premier Acte entre Cohéritiers ou Copropriétaires, qui avoit toujours un effet rétroactif au droit originaire de l'Adjudicataire; qu'il ſuffiſoit, pour y recourir, qu'il y eût quelque effet commun; que chacun des Copropriétaites ayant un droit univerſel ſur chaque portion des effets communs, celui d'entr'eux qui s'en rendoit adjudicataire, n'acqueroit rien; qu'avant la licitation, ſon droit ſemblable à celui d'un Cohéritier, s'étendoit ſur la totalité des choſes indiviſes & ſur chacunes de leurs parties; que le Seigneur, en recevant les droits, l'avoit reconnu pour la totalité de ces héritages; qu'y ayant eu ſolidité entre chaque Copropriétaire, & dans l'acquiſition & dans le payement des Lods & Ventes, il y avoit ſolidité dans la propriété; qu'en un mot, ſon titre originaire étoit un droit univerſel; que par la licitation il n'avoit que écarté ſes Copropriétaires, mais n'avoit point acquis; qu'on ne pouvoit par conſéquent exiger de nouveau de lui le payement des droits qu'il avoit déja acquitté, lors de l'acquiſition commune & ſolidaire.

Ces derniers moyens déterminerent les ſuffrages; & par l'Arrêt, le Receveur de Mr l'Archevêque fut débouté de ſa demande.

Si les Copropriétaires le ſont à titre particulier, mais gratuit, & qu'ils puiſſent remonter, par des titres gratuits & exemts de droits, au titre commun, ils doivent encore jouir de l'exemtion des Lods & Ventes *: en effet, en donnant à l'adjudication par licitation, un effet rétroactif, ſi on la fait remonter aux titres particuliers, par leſquels l'Adjudicataire étoit entré dans la ſociété, ces titres particuliers étoient exemts de droits: ſi on lui donne un effet rétroactif au titre commun, & en ce cas, ou il étoit gratuit, ou s'il étoit à titre onéreux & ſujet aux droits, ils auroient été acquittés par la communauté: de quelque titre que l'on rapproche l'adjudication, l'exemtion eſt donc également inconteſtable.

* *Arrêt du 29 Mai 1615. rapporté par Brodeau ſur M. Louet.*

Mais lorſque celui des Copropriétaires qui ſe rend adjudicataire n'eſt entré dans la Copropriété que par une acquiſition particuliere, faite à titre onéreux & ſujette aux droits de Lods & Ventes, & lorſqu'il ne peut remonter, de titres gratuits en titres gratuits, juſques au titre univerſel & à l'acquiſition ſolidaire, il ne peut en ce cas ſe prévaloir du payement des droits faits par la ſociété; quoique Copropriétaire il eſt toujours réputé étranger à ceux avec qui il poſſéde, il ne peut faire remonter l'adjudication au titre commun, elle ne peut remonter qu'à ſon titre particulier; c'eſt par ce titre particulier ſujet aux droits qu'il eſt entré dans la copropriété, & qu'il acquiert le droit de ſe rendre adjudicataire; c'eſt donc à ce titre particulier que l'adjudication a un effet rétroactif; ce titre particulier auroit dû des droits au Seigneur, il lui en eſt dû de même pour l'adjudication.

En cela l'acquereur particulier qui ſe rend adjudicataire ne perd point, il acquiert d'abord une portion indiviſe dans un héritage, par exemple, un quart; il paye les droits de cette premiere acquiſition, elle lui donne lieu de provoquer la licitation, & de devenir propriétaire de la totalité; mais s'il le fait, il eſt juſte qu'il paye les droits à raiſon des trois autres quarts; ces deux payemens de droits réunis ne font que ce qu'il auroit

dû,

dû, s'il avoit acquis la totalité par une ſeule & même acquiſition ; de quelque maniere qu'on l'enviſage, il eſt acquereur à titre particulier, & n'eſt commun avec les autres Copropriétaires que par la choſe, mais non par le titre : c'eſt encore une fois à ſon titre particulier que remonte ſon Adjudication, & non au titre commun des autres Copropriétaires ; s'il n'eût point fait cette acquiſition particuliere, il n'auroit aucun droit à la choſe commune, & n'auroit pu, ni provoquer la licitation, ni encherir un bien, ſur lequel il n'auroit eu aucun droit.

Soit donc que l'on regarde la premiere acquiſition qu'il a faite, & l'adjudication à laquelle elle lui a donné lieu de parvenir, comme deux acquiſitions différentes ; ſoit qu'on les rapproche l'une de l'autre, & que l'on les identifie enſemble, les droits ſont également dûs ; la premiere acquiſition avoit été faite à prix d'argent, & avoit dû les droits au Seigneur ; la deuxiéme, en l'identifiant avec la premiere, eſt de même nature, & doit être ſujette aux mêmes charges.

Et s'il en étoit autrement, à quelles fraudes les Seigneurs ne ſeroient-ils pas expoſés ? Tous ceux qui voudroient acquerir, ne ſaiſiroient d'autre voie ; ils acheteroient une portion indiviſe de l'héritage, & dans la ſuite en provoqueroient la licitation, ou pour pallier la fraude, de concert avec les Copropriétaires, ils la feroient provoquer par l'un d'eux, & s'affranchiroient par ce détour du payement des droits réſervés par les Seigneurs, & confirmés par les diſpoſitions textuelles des Coutumes.

D'ailleurs, dans le cas d'une acquiſition particuliere, la premiere raiſon qui a fait introduire la licitation, & qui a engagé à favoriſer cette eſpece d'Acte, ne ſubſiſte plus ; il avoit paru de l'utilité publique de favoriſer les partages, ſur-tout des Cohéritiers ou des Copropriétaites qui ſe trouvent en ſociété, plûtôt par le concours des circonſtances que par celui de leur volonté, il falloit leur trouver le moyen de faire ceſſer les conteſtations qu'une Communauté involontaire entraîne toujours avec elle ; l'effet commun étoit ſouvent de nature à ne ſouffrir aucun partage ; on a dans cette vue introduit la licitation : on a fait plus ; pour engager les Copropriétaires à y recourir, on a à leur égard exemté cette voie d'acquerir des droits auſquels ſont ſujettes les acquiſitions à prix d'argent : mais lorſque celui qui ſe trouve en copropriété y eſt entré par une acquiſition particuliere, que rien ne l'a obligé d'acquerir, toutes les raiſons de faveur, d'exemtion ceſſent à ſon égard ; & il eſt juſte de l'obliger à la preſtation des mêmes droits auſquels ſont aſſujetties les autres acquiſitions de même nature.

Auſſi les Auteurs & la Juriſprudence des Arrêts ſont-ils d'accord ſur ce point. Brodeau, ſur l'Article 80. de la Coutume de Paris, après avoir, *n.* 11. obſervé que cet Article doit être étendu à tous autres conſtitués, Coperſonniers & Copropriétaires d'un droit univerſel, tant à l'égard de la licitation qu'à l'égard de tous autres. Premier Acte tenant lieu de partage ; il obſerve enſuite qu'il en ſeroit autrement, ſi l'Acte étoit fait avec un étranger, non Cohéritier, Aſſocié, Coperſonnier, ni Copropriétaire ; *de ſorte*, ajoute-t-il, *n.* 17. *que ſi un des Cohéritiers avoit vendu à un Etranger ſa portion indiviſe en une Maiſon ou autre Héritage de la Succeſſion, & que cet Etranger ayant provoqué la licitation de cet Héritage commun avec lui & les autres Cohéritiers s'en rendoit Adjudi-*

cataire, il devroit les ventes du Seigneur, étant vrai de dire que la licitation n'est point faite entre Cohéritiers, quoique l'Etranger ait cession, & soit aux droits de l'un d'eux qu'il représente, autrement, ajoute-t-il encore, *il seroit facile de frustrer le Seigneur, &c.*

Brodeau rapporte ensuite un Arrêt du 21 Janvier 1637. rendu en pareil cas, en faveur du Chapitre de S. Germain l'Auxerrois.

Ricard, dans son Commentaire de la Coutume de Paris, sur le même Article, rapporte ce même Arrêt de 1637. & décide de même, que si *le Cessionnaire étranger s'étoit rendu Adjudicataire, il n'y a point de difficulté qu'il seroit tenu du droit de Lods & Ventes envers le Seigneur; parce que sa qualité de Cessionnaire ne lui acquiert pas une prérogative que la Coutume donne personnellement aux Héritiers.*

Les Arrêtés de M. de Lamoignon: *Quand un des Cohéritiers a vendu sa portion indivise en une Maison à un Etranger, qui, sur la licitation se rend Adjudicataire, les droits sont dûs, tant de la premiere Acquisition, que de la licitation pour les portions des Cohéritiers.*

Duplessis & Le Maître, sur l'Article 80. de la Coutume de Paris; Lalande, sur l'Article 16. de celle d'Orleans; les Notes, sur Argoust, Liv. 2. Chap. 4. en un mot, tous les Auteurs n'ont qu'une voix sur cette Question.

On pourroit aussi citer une foule d'Arrêts; entr'autres celui du 21 Janvier 1637. rapporté par Brodeau sur Mr Louet, & cité par tous les Auteurs qui ont écrit depuis; celui du 29 Mars 1703. un troisiéme rendu depuis quelques années au rapport de M. l'Abbé Pucelle, au profit de Mr l'Archevêque de Paris; il est connu sous le nom d'Arrêt de Warier; un quatriéme du 6 Mars 1734. On se contentera de rendre compte de l'espéce de ce dernier, comme plus récent, & rendu depuis les Arrêts du 29 Mars 1730. & 14 Mars 1733. qui furent pour lors l'un & l'autre cités & discutés par M. l'Avocat Général Joli de Fleury qui y porta la parole. Le préjugé est d'autant plus fort, que dans l'espece on ne pourroit soupçonner l'Acquereur particulier, qui s'étoit dans la suite rendu Adjudicataire, d'avoir fait l'acquisition de la portion indivise dans la vue de frustrer les droits; dix-sept années s'étoient écoulées depuis l'acquisition, en vertu de laquelle il se rendit depuis Adjudicataire; & de plus, ce ne fut point lui qui provoqua la licitation; cependant la Cour, conformément aux Conclusions de M. Joli de Fleury, le condamna à payer les droits, déduction faite de la portion qu'il avoit dans l'Héritage avant la licitation, & dont il avoit payé les droits lors de sa premiere acquisition.

Dernier Arrêt sur la Question.

Un Sieur Legendre avoit en mourant laissé sept enfans; un d'entre eux, peu de tems après la mort de son Pere, fait cession à sa Mere de ses droits successifs, moyennant une somme qu'elle s'obligea de lui fournir pour sa reception, dans l'ordre des Mathurins, & une pension viagere de 100 livres, ses droits successifs consistoient entre autres choses dans le septiéme de trois effets immobiliers; sçavoir, un Héritage sis à Ville-juif, une Loge à la Foire, & une Maison Quay des Morfondus: en 1724. dix-sept ans après la cession faite à la Veuve Legendre, un autre de ses enfans provoqua, en qualité de Copropriétaire, la licitation de la Maison du Quay des Morfondus; la Veuve

Legendre s'en rendit Adjudicataire pour une ſomme de 300 livres.

Cette *Maiſon étant dans la cenſive du Roy, le Receveur du Do*maine la fit aſſigner en la Chambre du Domaine, pour être condamné à lui exhiber ſes Titres, & à payer les Lods & Ventes ; *elle prétendoit* qu'elle en devoit être exemte ; ſur cette *conteſtation, Sentence qui* appointa. Appel de l'appointement, Requêtes reſpectives en évocation du principal.

L'affaire portée à l'Audience, M. Aubry, pour la défenſe de la Veuve Legendre, fit valoir la diſpoſition de l'Article 80. prétendit que la Veuve Legendre devoit être regardée comme Héritiere, puiſqu'elle étoit aux droits de ſon fils ; mais que quand on ne pourroit la regarder comme telle, il étoit du moins conſtant que les diſpoſitions de cet Article doivent être étendues à tous Copropriétaires ; que la licitation étoit le partage d'une choſe indiviſe ; que l'intention des contractans étoit de faire un partage, & non de vendre ou d'acquerir ; qu'il étoit par conſéquent juſte de ne les pas ſoumettre au Payement des Lods & Ventes : il cita l'Arrêt de 1730. & celui de 1733. rendu en faveur des Héritiers de Me Ducornet ; il prétendit enfin qu'il n'y avoit qu'un ſeul cas, dans lequel un Copropriétaire, qui ſe rendoit Adjudicataire, pouvoit être condamné à payer les droits, qui étoit celui de la fraude ; lorſqu'un homme, pour acquerir un Héritage, commençoit par l'acquiſition d'une modique portion pour ſe rendre dans la ſuite Adjudicataire du total, que cette fraude ſe préſumoit aiſément par les faits ; mais que lorſqu'un tems conſidérable, écoulé depuis la premiere acquiſition, faiſoit ceſſer les ſoupçons de fraude, le Seigneur ne pouvoit être fondé à demander les droits. Il écartoit enſuite les ſoupçons de fraude. Premierement, parce que la Veuve Legendre n'avoit acquis que pour faciliter l'ingreſſion en Religion de ſon fils. Secondement, par le tems qui s'étoit écoulé depuis ſon acquiſition. Troiſiémement enfin, parce que ce n'étoit point elle qui avoit provoqué la licitation, mais un des autres Copropriétaires.

M. Belot & M. l'Advocat Général examinerent d'abord les motifs qui avoient fait introduire la licitation, & ceux de l'exemtion des droits Seigneuriaux, ils firent voir qu'ils n'avoient point lieu à l'égard d'un Acquereur à titre particulier ; ils firent voir enſuite que le cas de la fraude n'étoit pas le ſeul dans lequel un Copropriétaire pût être ſujet au payement des Lods & Ventes ; que l'exemtion étoit attachée à la qualité de Copropriétaire à titre univerſel, qu'ils étoient les ſeuls qu'on pût aſſimiler à des Cohéritiers ; mais qu'il n'en devoit pas être de même de ceux qui avoient acquis à titre particulier ; que dans ce dernier cas le concours n'étoit, ni un effet de la diſpoſition de la Loi, ni celui de la convention tacite des Copropriétaires ; qu'un Copropriétaire à titre particulier étoit toujours Etranger, & aux autres Copropriétaires, & au Seigneur à qui il étoit obligé de repréſenter un titre particulier, & différent du titre qui avoit formé la copropriété : ils écarterent enfin les Arrêts de 1730 & 1733. l'un & l'autre rendus en faveur des Copropriétaires à titre univerſel, & firent voir que l'Adjudication ayant effet retroactif au droit originaire de l'Adjudicataire, elle remontoit à l'égard de ceux-ci à un Acte gratuit, ou à un Lot duquel on avoit acquitté

les droits pour la totalité de l'Héritage ; aulieu que dans le cas d'un Acquereur à titre particulier, les droits n'avoient été pour lors acquitté que pour ſon acquiſition particuliere ; que l'Adjudication ne ſe faiſant que moyennant un ſupplément de prix, il devoit de nouveaux droits, eu égard au nouveau prix de l'adjudication.

Et la Cour, conformément aux Concluſions, condamna la Veuve Legendre au payement des Lods & Ventes, & aux dépens.

La Dame Girardet n'étoit, comme on l'a fait voir dans le recit des faits, copropriétaire qu'à titre particulier ; elle ne l'étoit que par le moyen d'une acquiſition particuliere, faite par Jean Girardet ſon pere des cinq dixiémes & demi ; c'étoit à cette acquiſition particuliere que remontoit l'adjudication, puiſque c'étoit par cette acquiſition particuliere qu'elle avoit eu le droit de provoquer la licitation, & celui de ſe rendre adjudicataire.

Inutilement oppoſeroit-elle qu'elle n'avoit pas acquis perſonnellement cette portion indiviſe, qu'elle l'avoit recueillie dans la ſucceſſion de ſon pere ? Son pere l'avoit acquiſe par un titre particulier, poſtérieur à l'Acte commun de copropriété ; cela ſuffiſoit. Elle étoit abſolument dans l'eſpece de l'Arrêt de Warin ; il avoit recueilli dans la ſucceſſion de ſon pere la portion indiviſe, qui lui avoit donné lieu de ſe rendre adjudicataire ; ſon pere l'avoit eu auſſi à titre ſucceſſif, mais ſon grand-pere l'avoit acquiſe par un Acte particulier, poſtérieur à l'Acte originaire de copropriété. On ne pouvoit ſoupçonner de fraude de la part de Warin ; il y avoit plus d'un demi ſiécle qu'avoit été acquiſe la portion indiviſe qui lui avoit été tranſmiſe par ſon pere ; mais il ne ſuffiſoit pas, pour être exemt des droits, qu'il n'y eût pas de fraude, en donnant un effet rétroactif à l'adjudication ; elle ne pouvoit remonter plus haut qu'à l'acquiſition particuliere, pour laquelle il avoit été dû des droits au Seigneur, il en devoit par la même raiſon pour l'adjudication.

La Dame Girardet n'auroit donc pu conſerver les quatre dixiémes & demi dont elle s'étoit rendue adjudicataire, ſans en payer les droits à l'Abbaye de Sainte Geneviéve.

Mais le ſieur Noblet, encore plus étranger qu'elle à ceux avec qui avoit été faite originairement l'acquiſition commune, a été le véritable adjudicataire. Les Adminiſtrateurs de l'Hôtel-Dieu, en ſe chargeant de payer les droits, s'il en étoit dû pour l'adjudication du 10 Mai 1732. ont été ſi convaincus qu'ils étoient dûs, qu'ils l'ont avoué hautement au commencement de la premiere Audience. Le payement de ces droits a été une des conditions de leur acquiſition, condition à laquelle, non ſeulement ils ne peuvent ſe diſpenſer de ſatisfaire, mais encore, eu égard à laquelle ils doivent & les Lods & Ventes & l'indemnité, puiſque le payement de ces droits fait partie du prix de leur acquiſition.

Me BASLY, Avocat.

De l'Imprimerie de P. G. LE MERCIER, Imprimeur-Libraire ordinaire de la Ville, & de l'Abbaye Royale de Sainte Geneviéve, rue Saint Jacques, au Livre d'or, 1740.